4N Bau- & Immobilien Handels GmbH
Gartengasse 32
3100 St. Pölten

Einfamilienhäuser – Ochsenburg

Inkl. Doppelcarport und Terrassenüberdachung

Leistungsbeschreibung

Grundstück:

Bodenpreis:	Der Preis für den Grundstücksanteil ist im Kaufpreis inkludiert
Planung:	Einreichplanung, Bauverhandlung
Gemeindeabgaben:	Aufschließungsgebühr inkludiert
	Kanalanschlussgebühr inkludiert
	Wasseranschlussgebühr inkludiert
Wohnungseigentumsvertrag:	und Nutzwertgutachten inkludiert
	NICHT inkludiert ist die Kaufvertragserrichtung, Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragung

Bauausführung:

Erdaushub:	Aushubarbeiten, Rollierung unter Fundamentplatte, Künetten für Versorgungsleitungen, Hinterfüllung der Künetten und Arbeitsgräben.
Kanal:	Schmutzwasserkanal, Putzschacht, inkl. Anschluss an das öffentliche Netz; Sickerschacht für Regenwasser
Versorgungsleitungen:	Setzen des Stromzählerkastens im Außenbereich. Einleiten der Wasser- und Elektrozuleitung. Eingeleitetes Leerkabel für Glasfasernetz-Anschluss (Kabelsignal).
	Anschlussgebühren an das Stromnetz NICHT inkludiert
Fundament:	Stahlbetonfundamentplatte, laut statischen Erfordernissen, inkl. Fundamentierung.
	XPS-Dämmplatten zur thermischen Entkoppelung vom Erdreich, unter der Fundamentplatte verlegt.

Feuchtigkeitsabdichtung:	Bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung des Sockelmauerwerkes, Horizontalabdichtung des aufgehenden Mauerwerks.
Mauerwerk:	Hohlblockmauerwerk 25 cm: Außenwände und tragende Zwischenwände.
	Dünnwandmauerwerk 12 cm: nichttragende Zwischenwände
Dachkonstruktion:	Zeltdach, Betoneternit-Ziegeleindeckung (Strangfalz)
Spenglerarbeiten:	Dachwasserableitung Alu beschichtet
	Untersicht bei Dachvorsprung, sowie Attikaverblendung Alu beschichtet
Fassade:	EPS-Wärmedämmverbundsystem 20 cm Silikonharzputz 1,5 mm
	Sockeldämmplatten im Spritzwasserbereich als Wärmedämmverbundsystem mit Silikonharzputz 1,5 mm
	(Achtung: luftdichte Fassadensystem darf nicht durchbohrt werden, daher auch im Bereich Carport oder Nebengebäude keine Befestigungen anbringen, bzw. mit Fachfirma abklären)
Carport:	Dämmung zum Wohnbereich mit Steinwolle ausgeführt, Lichtauslass, Boden asphaltiert
	Achtung: Schließmechanismus der Brandschutztür zum Nebengebäude darf nicht außer Kraft gesetzt werden
	Der Einbau eines Garagentores ist mit der Baubehörde abzuklären
Nebengebäude:	Dämmung zum Wohnbereich mit Wärmedämmverbundsystem

Innenbereich:

Innenputz:	Gips-Innenputz in Wohnräumen
	Kalk-Zement-Innenputz im Bad
Wände:	Malerfertig
Stiegenläufe:	Hauptstiegenlauf aus Stahlbeton, inkl. Brüstungsmauerwerk als Absturzsicherung
	Handlauf in Niro-Ausführung
	Ortbetonstiege auf Niveau ca. – 4 cm, für unterschiedliche Belagsmaterialien geeignet

Fenster und Eingangstüre:	Kunststoff-Alu Fenster:	innen: Kunststoff weiß außen: Aluminium anthrazit
	Rahmen: 6-Kammern-Isolierungssystem, 4 Dichtungen (Uf-Wert: 0,95 W/m²K)	
	Glas: 3-Scheiben –Isolierverglasung (Ug = 0,5 W/m²K)	
	Eingangstüre aus Aluminium	
	Außenfensterbänke: Aluminium anthrazit Innenfensterbänke: Kunststein weiß	
Sonnenschutz:	Unterputz-Rollläden elektrisch angetrieben, Aluminium anthrazit, Einzel- und Gesamtsteuerung	
Sanitär-Installation:	Kalt- und Warmwasserinstallation, inkl. Ablaufleitungen unter Putz geführt.	
	Küche: Kalt- und Warmwasseranschlüsse, für Spüle und Geschirrspüler, inkl. aller Abläufe	
	Bäder: Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Badewanne, bzw. Dusche, Waschbecken und Waschmaschine, Unterputzspülkasten inkl. Montagegestell für WC, inkl. aller Abläufe	
	Im Leistungsumfang NICHT enthalten sind Sanitäreinrichtungsgegenstände wie Waschbecken, Duschtasse, Badewanne, Spülbecken, Waschtischarmaturen, Unterputzmischer, usw.	
Heizung / Warmwasser:	Luftwärmepumpe (7 kW) Wärmeabgabe über Fußbodenheizung EG und OG. Warmwasser-Pufferspeicher	
Elektroinstallation:	Elektroleerverrohrung inkl. Gerätedosen unter Putz verlegt, inkl. der kompletten Verkabelung und des Schalterprogramms in Standard-Ausführung.	
	Ausstattung des Wohnungsverteilerkastens	
	Medienvorbereitung: Leerverrohrung neben jeder Sat-Dose	
	Im Leistungsumfang NICHT enthalten sind Beleuchtungskörper, Küchengeräte, usw.	
Fußbodenaufbau:	Ausgleichsaufbau, inkl. Trittschalldämmung, Anhydrid-Fließestrich, Fußbodenheizung	
	Im Leistungsumfang NICHT enthalten sind Fußbodenbeläge wie Fliesen, Parkett, usw.	
Türen im Wohnbereich:	Innentüren und Zargen sind im Leistungsumfang NICHT enthalten.	

Vorbereitung für PV-Anlage und E-Ladestation: Leerrohr (50 mm) von Zählerkasten zum Dachboden und vom Zählerkasten zum Nebengebäude

Außenanlagen:

Vordere Zufahrt:	Unterbau und Asphaltierung auf gemeinsamer Verkehrsfläche und Autoabstellplätzen (Hinweise der ausführenden Firma zur Asphaltfläche im Anschluss an die Leistungsbeschreibung beachten) kleinflächige Pflasterung im Eingangsbereich Entwässerung über Rigole oder Betonrinnen, inkl. Anschluss an den Sickerschacht
Einfriedung:	Bereich Zufahrt: Doppelstabmatten-Zaun anthrazit Gartenbereich: Betonsockel mit Doppelstabmatten-Zaun anthrazit (Hinweis: bei Vollflächigem Verschluss der Zaunfelder – Änderung der Winddruckbelastung - keine Gewährleistung bzgl. Statik)
Gartenbereich:	Gelände grob planiert Wasserentnahmestelle mit selbstentleerender Garnitur (Wasserschlauch im Winter abzustecken wegen Frostgefahr) Rollschotter als Traufenschotter Im Leistungsumfang NICHT enthalten ist die Bepflanzung. HINWEIS: Da das Gelände früher bebaut war, ist nicht auszuschließen, dass sich noch alte Fundamentteile im Erdbereich befinden. Geologisches Gutachten wird auf Anfrage übermittelt.
Außenbeleuchtung:	Vorbereitung für Außenbeleuchtung im Eingangs- und Terrassenbereich und Carport.
Terrasse:	Beton-Unterbau im Terrassenbereich. Überdachung in Holzausführung Im Leistungsumfang NICHT enthalten sind Beläge für Terrasse bzw. Vorlegestufe bei Eingangstür.

Im Zuge der Detailplanung und der Ausführungsarbeiten können sich geringfügige Änderungen, aus technischen Gründen, bzw. baubehördlicher Vorschriften, ergeben.

Hinweise der ausführenden Firma bzgl. Asphaltflächen:

Auf der frischen, wie auch der extremen Sonneneinstrahlung ausgesetzten Asphaltoberfläche kann es

1) zum Abrieb durch Drehen der Räder am Stand oder durch Befahren mit Stollenreifen kommen

2) zu Eindrückungen durch Punktlasten wie z.B. LKW, Fahrradständer, Sessel, Stollenreifen oder Paletten führen. Beanstandungen aus diesem Titel stellen keinen Mangel dar.

Bei frisch asphaltierten Flächen mit geringem Quer- und/oder Längsgefälle kann es anfänglich aufgrund von Adhäsionswirkung wegen des Bindemittels (Bitumens) zu Wasseranhaftungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.